Civile Sent. Sez. 2 Num. 16853 Anno 2019
Presidente: GORJAN SERGIO
Relatore: GORJAN SERGIO
Data pubblicazione: 24/06/2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

Lesti Renzo, rappresentato e difeso per procura alle liti in calce al ricorso dagli Avvocati Nicola Buffoli e Fulvio Romeo, elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Monte Santo n. 2.

Ricorrente

contro

A.R. di Terziotti Angelo & C. s.n.c., con sede in Moglia (MN), in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa per procura alle liti in calce al controricorso dagli Avvocato Gianfranco Guarriello e Loredana Fiore, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Roma, via Michelangelo Buonarroti n. 40.

Controricorrente

e

Terziotti Angelo.

Intimato

751/18

avverso la sentenza n. 476 della Corte di appello di Brescia, depositata il 17 aprile 2015;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 15 marzo 2019 dal Presidente relatore Sergio Gorjan;
udite le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Lucio Capasso, che ha chiesto il rigetto del ricorso.
udito l'avv. Fulvio Romeo, difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso,
udito l'avv. Loredana Fiore, difensore della società resistente che s'è riportata alle conclusioni in atti ed in sub ordine, qualora fosse accolto il ricorso, ha chiesto un pronunciamento senza rinvio.

Fatti di causa

Con sentenza n. 476 del 17.4.2015 la Corte di appello di Brescia rigettò l'appello proposto da Lesti Renzo avverso la sentenza del Tribunale di Mantova del 2012 che aveva respinto la sua domanda di negatoria della servitù vantata dal proprietario confinante Terziotti Angelo, legale rappresentante della s.n.c. A.R. di Terziotti Angelo & C., che utilizzava parte del proprio terreno, sito in comune di Moglia, per transitarvi con autocarri e raggiungere la pubblica via e di conseguente condanna alla cessazione delle turbative ed aveva invece accolto la domanda riconvenzionale della società convenuta di accertamento della servitù di passaggio. La Corte bresciana respinse i motivi di appello affermando, in adesione alla sentenza di primo grado, che il diritto di servitù di passaggio vantato dalla società convenuta trovava titolo nel suo atto di acquisto del proprio fondo del 31.8.1994, con cui il venditore aveva costituito in suo favore il " *diritto di svuoto (carraio e pedonale) attraverso le strade poste ad ovest e sud del lotto compravenduto, di cui la prima al mappale 133 (strada privata di proprietà del venditore), la seconda (strada di lottizzazione non ancora urbanizzata) da stralciarsi dai mappali 170-125- 151 Foglio 19 per raggiungere le vie Don Sturzo e Don Luigi Zucchi* ", laddove il termine " *svuoto* ", accompagnato agli aggettivi carraio e pedonale non poteva che significare " *passaggio* ";

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

che tale servitù era opponibile all'attore, che aveva acquistato successivamente il suo lotto dal medesimo dante causa, in ragione della trascrizione del relativo atto di acquisto e dell'indicazione nel quadro D della nota della servitù medesima;

che sia il contratto che la nota di trascrizione contenevano una indicazione sufficientemente completa del diritto di passaggio e del tracciato della servitù, da ritenersi già presente all'epoca dell'acquisto;

che lo stesso appellante con missiva del 17.5.2004 aveva espressamente riconosciuto il diritto di passaggio poi contestato.

Per la cassazione di questa decisione, con atto notificato il 3.11.2015, ricorre Lesti Renzo, sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso la A.R. di Terziotti Angelo & C. s.n.c., mentre l'altro intimato, Terziotti Angelo, non ha svolto attività difensiva.

Ambedue le parti costituite hanno illustrato le loro difese con note.

All'odierna udienza pubblica,sentite le conclusioni del P.G. – rigetto ricorso – e dei difensori delle parti,il Collegio ha adottato soluzione siccome illustrato in presente sentenza.

Ragioni della decisione

Il ricorso proposto dal Lesti s'appalesa siccome privo di fondamento giuridico e va rigettato.

Il primo motivo denunzia violazione o falsa applicazione degli artt. 2643 e 2644 cod. civ., violazione o falsa applicazione degli artt. 2659 e 2665 cod. civ.,e violazione o falsa applicazione dell'art. 17, comma 3, legge 27.2.1985, n. 52, censurando il capo della sentenza impugnato che ha affermato l'opponibilità nei confronti dell'attore dell'atto di costituzione della servitù del 31.8.1994 sulla base della circostanza che l'atto di compravendita, in cui la servitù veniva costituita, fosse stato trascritto ed il diritto di servitù indicato nel " Quadro D " della nota di trascrizione. Sostiene al riguardo il ricorso che tale conclusione è errata in quanto l'opponibilità del diritto di servitù presupponeva la sua trascrizione in apposita e separata nota, atteso che ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985 la nota di trascrizione non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione e che il quadro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

D della nota è predisposto a contenere solo " *indicazione di eventuali altre informazioni non codificabili nei precedenti quadri* " e non è consultabile e quindi non è conoscibile da parte dei terzi. Ne discende ad avviso del ricorrente che se la servitù è costituita con clausola d'un contratto avente altro scopo è necessario, ai fini della sua opponibilità, che essa sia trascritta espressamente in apposita nota e che, non essendo stato tale adempimento nella specie osservato, la servitù vantata dalla controparte doveva ritenersi non trascritta e quindi non era opponibile all'attore, il cui atto di acquisto non faceva alcuna menzione dell'esistenza di una servitù.

Il mezzo è infondato.

La tesi giuridica propugnata nel ricorso, secondo cui la clausola costitutiva di una servitù inserita in un contratto di compravendita immobiliare sarebbe suscettibile, ai fini della sua opponibilità qual effetto del regime di pubblicità immobiliare, di autonoma e separata trascrizione, come tale distinta dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto del bene, non essendo sufficiente allo scopo la sua menzione in essa, trova infatti smentita nella stessa disciplina della pubblicità immobiliare.

In particolare lo stesso art. 17, comma 4, della legge n. 52 del 1985, che ha introdotto l'informatizzazione della pubblicità immobiliare, precisa che nella nota stessa può farsi menzione delle " *eventuali condizioni o patti di natura reale* ", formula che comprende certamente anche le clausole di costituzione di una servitù inserite nell'atto di compravendita trascritto. Ne discende che, ai fini della sua opponibilità, è necessario, nel caso considerato, che la nota di trascrizione dell'atto di acquisto del fondo menzioni la costituzione del diritto di servitù, ma non anche che tale diritto sia trascritto in una nota separata e distinta. Tale adempimento, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorso, non è affatto imposto dal terzo comma dell'art. 17 della citata legge del 1985, il quale, nel fissare la regola secondo cui ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione, si riferisce all'atto da trascrivere inteso nella sua unità e identità formale, non alle singole clausole contrattuali in esso presenti, che possono prevedere più diritti soggetti a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

trascrizione e di cui si occupa, come sopra sottolineato, il quarto comma del medesimo articolo.

La menzionata legge non legittima pertanto alcuna revisione della giurisprudenza risalente di questa Corte, confermata anche dalla giurisprudenza successiva all'introduzione della menzionata legge del 1985, secondo cui affinché il negozio costitutivo di servitù, stipulato contestualmente ad un contratto di compravendita, possa considerarsi validamente trascritto, non occorre che la trascrizione di esso venga effettuata mediante presentazione di una specifica e separata nota, distinta da quella relativa alla vendita, essendo sufficiente che nell'unica nota di trascrizione sia fatta menzione della costituzione della servitù e che le indicazioni riportate nella nota stessa consentano di individuare, senza possibilità di equivoci o di incertezze, gli estremi essenziali della convenzione con riferimento ai beni ai quali la servitù si riferisce (Cass. n. 2626 del 1963; Cass. n. 848 del 1967; Cass. n. 3765 del 1976; Cass. n. 5626/85; Cass. n. 8448 del 1998).

Deduce il ricorso a sostegno delle proprie argomentazioni che la trascrizione separata della servitù, nei casi menzionati, sarebbe conseguenza necessaria del fatto che la sua menzione troverebbe spazio nel quadro D del modello di nota predisposto secondo la nuova normativa, che non sarebbe consultabile e quindi conoscibile da parte dei terzi.

L'assunto appare però di mero fatto, non risultando dalla normativa di settore la non consultabilità integrale della nota di trascrizione, né infatti il ricorrente menziona alcuna disposizione in tal senso, ed appare pertanto indimostrato, meritando aggiungere che tale inconveniente, come sottolineato dalla dottrina, si presentò solo all'inizio della c.d. prima informatizzazione, ma fu poi integralmente superato con recupero del pregresso.

Infine va osservato come la Corte distrettuale non ha affatto ritenuto costituita, sulla scorta della nota a firma del ricorrente del 17.5.2004,la servitù,bensì ha soltanto messo in evidenza come in concreto lo scopo della pubblicità immobiliare era stato raggiunto – il Lesti ben sapeva del peso -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

anche se il contratto d'acquisito del suo fondo non menzionava l'esistenza del diritto reale parziario di causa.

Il secondo motivo di ricorso denunzia nullità della sentenza ai sensi dell'art 132 cod. proc. civ., censura la sentenza impugnata per macroscopica illogicità della motivazione, avendo disatteso, senza motivare in modo specifico, l'accertamento svolto dal consulente tecnico d'ufficio, che aveva concluso la sua indagine rappresentando l'inesistenza di una specifica trascrizione della servitù vantata dalla società convenuta.

Il terzo motivo di ricorso investe lo stesso capo della decisione, lamentando che il giudice di appello nel disattendere l'accertamento svolto dal consulente tecnico d'ufficio è incorso nel vizio di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

I motivi, da trattarsi congiuntamente, sono infondati.

Dalla lettura della sentenza impugnata emerge che la Corte di appello ha preso in esame la richiamata conclusione della consulenza tecnica d'ufficio, ma l'ha ritenuta " *del tutto pleonastica* ", per la ragione che nell'ambito della nota " *non è possibile distinguere alcune componenti dalle altre, perché tutte quelle che integrano appunto la nota concorrono a svolgere la medesima funzione, né la norma opera una qualche distinzione fra le stesse* ".

La conclusione della Corte territoriale di ritenere l'accertamento svolto dal consulente tecnico inconferente si collega, nel percorso motivazionale della decisione, da un lato al rilievo di fatto, che non risulta contestato, che nella nota di trascrizione della compravendita, intercorsa nel 1994 tra la società convenuta e Leoni Francesco comune dante causa delle parti, fosse menzionata la servitù di cui si discute e, dall'altro, alla premessa di diritto accolta dalla Corte, di cui costituisce uno sviluppo del tutto coerente, secondo cui, ai fini della sua opponibilità ai terzi, è necessario e sufficiente che il diritto di servitù, costituito con l'atto di compravendita immobiliare, sia menzionato nella nota di trascrizione di quest'ultimo.

Ciò precisato, i vizi denunziati non sussistono.

Quanto alla dedotta nullità della sentenza per mancanza di motivazione, atteso che tale vizio può configurarsi soltanto in caso di assoluta assenza di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

motivazione o di mera apparenza della stessa, quando cioè essa si risolva in affermazioni tra loro inconciliabili o palesemente illogiche,non concorre poiché le ragioni addotte dalla decisione appaiono, come si è visto, del tutto conseguenti agli accertamenti svolti ed all'interpretazione della normativa accolta.

Con riferimento invece al vizio di cui all'art. 360 n. 5 co. proc. civ., che, come modificato dall'art. 5 del d.lgs. n. 40 del 2006, rende sindacabile in sede di legittimità unicamente l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, non anche l'insufficienza o contraddittorietà della motivazione, la Corte di appello ha preso in esame la conclusione rassegnata dal consulente tecnico d'ufficio e quindi espresso le ragioni per cui l'ha disattesa.

Il quarto motivo di ricorso, denunziando violazione o falsa applicazione degli artt. 1031 e 1058 cod. civ., censura la sentenza impugnata per avere ritenuto validamente costituita la servitù per contratto ed efficace la sua trascrizione nonostante che in entrambi gli atti non fossero specificati l'estensione del passaggio, vale adire la sua larghezza e lunghezza, né fossero determinabili le caratteristiche essenziali della servitù, tenuto conto che lo stato dei luoghi escludeva la presenza di una strada ed il preesistente esercizio di un qualsiasi passaggio e che la strada venne in esistenza soltanto per effetto del posizionamento della ghiaia eseguito dalla società convenuta lamentato dall'attore ed a seguito del qual fatto egli aveva instaurato il giudizio.

La Corte sul punto ha inoltre trascurato di considerare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva accertato che in origine si trattava di fondi agricoli privi di fabbricati e collegati alla strada statale da un stradello campestre del tutto estraneo alla proprietà dell'attore e che il piano regolatore prevedeva sì una strada di collegamento con l'ipotizzata lottizzazione, ma che essa al momento del rogito non esisteva in atto.

Il quinto motivo investe lo stesso capo della decisione, deducendo che il giudice di appello, trascurando di considerare le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio relative all'inesistenza della strada,sulla quale avrebbe

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dovuto gravare la servitù, è incorso nel vizio di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti.

Va premesso che la Corte di appello ha motivato sul punto affermando che la consistenza della servitù risulta essere completa nei suoi dati fondamentali, risultando sia dal contratto che l'ha costituita sia dalla nota di trascrizione l'indicazione dei luoghi e della collocazione spaziale del tracciato, nonché la specificazione dei fondi serventi e del punto di arrivo.

A tal fine ha richiamato la clausola contrattuale che prevedeva il passaggio carraio e pedonale attraverso " *le strade poste ad ovest e sud del lotto compravenduto, di cui la prima al mappale 133 (strada privata di proprietà del venditore), la seconda (strada di lottizzazione non ancora urbanizzata) da stralciarsi dai mappali 170-125- 151 Foglio 19 per raggiungere le vie Don Sturzo e Don Luigi Zucchi* ". La sentenza inoltre, nell'esaminare la contestazione dell'appellante, secondo cui la strada non sarebbe esistita, afferma che " *in realtà l'indicazione specifica"* " *la seconda (strada di lottizzazione non ancora urbanizzata) da stralciarsi dai mappali 170-125-151 Foglio 19* " *fa ritenere che il tracciato fosse già presente e l'inciso* " *da stralciarsi* " *si riferisse alla premessa* " *non ancora urbanizzata* " ".

I motivi, da esaminarsi congiuntamente, sono entrambi infondati.

Questa Corte ha invero più volte avuto modo di precisare che l'esigenza che nell'atto costitutivo di una servitù siano specificamente riportati tutti gli elementi di questa non implica la necessità della espressa indicazione e dell'analitica descrizione del fondo dominante, di quello servente e del contenuto dell'assoggettamento di questo all'utilità del primo, essendo sufficiente che tali elementi siano comunque desumibili, attraverso i consueti strumenti ermeneutici, dal contenuto dell'atto e che la relativa valutazione, concretandosi in un'indagine sull'effettiva volontà dei contraenti in ordine all'eventuale costituzione di una servitù prediale, costituisce accertamento di fatto sindacabile in sede di legittimità per inosservanza delle regole di ermeneutica (Cass. n. 17044 del 2015; Cass. n. 4241 del 2010).

Ancora si è affermato che qualora sulla base del titolo si rinvengano incertezze o dubbi circa l'estensione e le modalità di esercizio del diritto, tali

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

elementi possono essere individuati mediante i criteri previsti dagli artt. 1064 cod. civ., secondo cui il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne, e 1065 cod. civ., per il quale la servitù è costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente (Cass. n. 216 del 2015; Cass. n. 14088 del 2010).

In applicazione di tali principi deve allora rilevarsi che il quarto motivo di ricorso non appare fondato avendo il giudice di merito ritenuto, con valutazione di fatto, che sulla base del titolo il tracciato della servitù di transito fosse determinato mediante specifica menzione delle strade in esso indicate e descritte. Trattasi all'evidenza di una conclusione che costituisce il risultato di una interpretazione dell'atto negoziale, non sindacabile da parte di questa Corte se non per violazione dei canoni ermeneutici, che nella specie non è stata sollevata.

Non fondata è altresì la censura relativa alla indeterminatezza del titolo con riferimento alla larghezza della strada, tenuto conto che tale specificazione non costituisce elemento essenziale per la costituzione della servitù di passaggio, essendo sufficiente a tal fine l'indicazione delle modalità del transito, nel caso concreto sia carraio che pedonale, dovendo ai fini dell'esercizio concreto del diritto applicarsi il criterio stabilito dall'art. 1065 cod. civ., secondo cui nel dubbio circa l'estensione della servitù essa deve ritenersi costituita in modo da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente. Non risulta del resto che le contestazioni sollevate dall'attore abbiano avuto per oggetto anche un presunto ampliamento del passaggio esercitato dalla società convenuta.

Quanto infine al vizio di omesso esame delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, va precisato che l'esistenza o meno della strada al momento dell'atto di costituzione della servitù non costituisce un fatto decisivo per il giudizio, una volta che si tenga conto che la Corte ha ritenuto di poter individuare il tracciato sulla base del titolo, in virtù delle indicazioni in esso contenute, senza dover compiere altri accertamenti in fatto e che l'affermazione della sentenza secondo cui la strada era già esistente costituisce una semplice risposta al motivo di appello che deduceva, per tale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ragione, l'indeterminatezza del titolo e,non già, la causa in forza della quale la Corte ha ritenuto che, in contrario, il titolo determinasse in maniera sufficiente gli elementi della servitù.

Il ricorso va pertanto respinto.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore della società resistente delle spese di giudizio, che liquida in euro 5.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, il 15 marzo 2019.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale